

## Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/99/2023 del 17/01/2023

NUMERO PROTOCOLLO QI/8808/2023 del 17/01/2023

**OGGETTO:** Proposta presentata dell'A.S. Roma S.p.A. in data 3.10.2022. (prot. Dipartimento PAU QI 162711/162731 - 2022), per la realizzazione e gestione di un nuovo Stadio di Calcio nella zona urbana di Pietralata - ai sensi, dell'allora vigente, art. 1 co. 304 della legge 147/2013, come modificato dell'art. 62 del DL 50/2017, convertito con modificazioni dalla legge di conversione 96/2017 - ed oggi disciplinata dal D.lgs. n. 38 del 28.02.2021 (c.d. "Nuova Legge Stadi").  
Conclusione motivata della Conferenza dei Servizi preliminare, ai sensi ex art. 14bis, co. 5, Legge n. 241/1990 in forma semplificata in modalità asincrona.

**IL DIRETTORE**

**GIANNI GIANFRANCESCO**

Responsabile del procedimento: Arch. Enrica De Paulis

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

GIANNI GIANFRANCESCO

## PREMESSO CHE

con note pervenute agli atti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, prot. QI 162711 - 162731 del 3.10.2022, l'A.S. Roma S.p.A. in qualità di Soggetto Proponente, ha presentato a Roma Capitale, ai sensi dell'articolo 1, comma 304 [allora vigente], una proposta - di cui all'articolo 1, comma 304, lett. a) della L. 147/2013 come modificato dall'art. 62 della L. 50/2017 convertito con modificazioni dalla legge di conversione 96/2017 - per la realizzazione e gestione di un nuovo Stadio di Calcio nella zona urbana di Pietralata, corredata dai seguenti documenti:

- Studio di fattibilità;
- Piano Economico-Finanziario asseverato, unitamente ad una relazione di accompagnamento;
- Bozza di convenzione per la concessione di costruzione e gestione dello stadio;
- Visura aggiornata di A.S. Roma S.p.a.;

la proposta del nuovo Stadio di calcio, come descritta negli elaborati presentati da A.S. Roma S.p.A., interessa la zona urbana di Pietralata, all'interno del Municipio IV del Comune di Roma, nell'area attualmente separata dal resto della città a sud-ovest dalle linee ferroviarie, a nord-est dal fiume Aniene e a sud-est dall'area militare del forte Tiburtino;

il progetto presentato prevede la realizzazione di un nuovo Stadio per ospitare le partite in casa della A.S. Roma, oltre ad altri eventi sportivi, concerti e manifestazioni di massa, con l'obiettivo di diventare un luogo attivo e di incontro per tutta la città;

il Progetto interessa un'area complessiva di 16 ha, di proprietà di Roma Capitale, che la A.S. Roma chiede in diritto di superficie per 90 anni, trascorsi i quali l'infrastruttura realizzata verrà ceduta in proprietà a Roma Capitale;

l'intervento proposto si articola su 3 principali livelli:

1. Infrastrutture Stadio, comprensive di aree Hospitality & MICE, Ricettive, Benessere e Intrattenimento e aree parcheggio;
2. Spazi Esterni, suddivisi in Parco Centrale, comprensivo di Playground e Aree Entertainment a disposizione della comunità, e in Parco dello Stadio, caratterizzato da aree verdi;
3. Opere di Urbanizzazione a supporto dell'area di interesse e per migliorare il sistema degli accessi all'impianto;

in particolare, il progetto dello stadio è sviluppato sulla base delle seguenti caratteristiche:

- Capienza complessiva di 55.000 posti estendibile a 62.000, con 7.000 posti utilizzabili su richiesta per specifici eventi o, in caso di capacità ridotta per eventi privati/corporate o come spazi commerciali per gli sponsor;
- 5.500 posti dedicati ai tifosi VIP, suddivisi tra tribune e spazi privati con configurazioni e livelli di servizio differenti, ossia skybox, terraces e field box;
- Spazi interni allo Stadio e accessibili al Pubblico suddivisi tra ~9.000 mq di aree Hospitality & MICE e ~17.100 mq di spazi retail, a loro volta organizzati tra aree Ricettive, Benessere & Intrattenimento;
- Diversi spazi multifunzionali all'esterno dello stadio per una superficie di 11.300 mq per promuovere l'identità del club (Museo della Roma e Fan store ufficiale) e rispondere ai bisogni di ristorazione. Una parte del nuovo complesso sarà dedicato ad attività finalizzate al divertimento e alla salute e alla cura della persona attraverso quattro spazi per una superficie complessiva di 5.800 mq: centro fitness, centro medico, asilo e centro sport;

la proposta d'intervento, si completa con un sistema di interventi puntuali che hanno l'obiettivo di migliorare non solo l'esperienza di accesso ed esodo dallo stadio durante i giorni di partita, ma anche e soprattutto, aumentare la qualità percettiva e fruitiva dell'intera area di Pietralata;

tra essi, all'interno del perimetro dell'area di intervento, insistono il parcheggio multipiano fuori terra di via Seguenza (con la sua area di mitigazione verde per l'Ospedale Pertini), la sistemazione della piazza e fermata metro Quintiliani e il parcheggio multipiano interrato proprio sotto la nuova piazza;

al di fuori dell'area di intervento sono state proposte tre connessioni territoriali sottoforma di collegamenti aerei sia ciclo-pedonali che pedonali che hanno la funzione di collegare Pietralata e il nuovo stadio a Sud con la stazione di Roma Tiburtina e a Ovest con via Livorno e la stazione della metropolitana Bologna;

a questi due importanti collegamenti, si aggiunge la realizzazione di un terzo elemento di connessione pedonale che mette in relazione il Parco Centrale con il nuovo parcheggio multipiano fuori terra di via Seguenza. Un nuovo network urbano che, come il resto del masterplan, favorisce la mobilità ciclabile e pedonale, connettendo alla città di Roma e al suo sistema di trasporto pubblico sostenibile non solo il nuovo stadio ma tutto il distretto di Pietralata;

in considerazione della complessità istruttoria dell'intervento in oggetto, sono stati istituiti i sottoindicati Gruppi di

Lavoro:

- Il Gruppo di Lavoro dipartimentale di supporto della Direzione Dipartimentale e della Direzione Pianificazione Generale, per le attività tecnico - amministrative di competenza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, formalizzato con Determinazione Dirigenziale Dip. PAU - QI 1275 del 7.10.2022, con la quale è stato altresì nominato quale Responsabile del Procedimento l'Arch. Enrica De Paulis, Dirigente della U.O. Rigenerazione e Progetti Speciali - Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;

- Il Gruppo di Lavoro Interdisciplinare, formalizzato con Determinazione Dirigenziale Rep. DG 68 del 26.10.2022 del Direttore Generale di Roma Capitale, con la quale è stata individuata, quale struttura di coordinamento e supervisione delle relative attività, la Direzione del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;

con la presentazione della proposta progettuale in oggetto, è stata contestualmente formalizzata da parte del Soggetto Proponente, istanza di indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 304, lett. a) della L. n. 147/2013 ai fini della valutazione della proposta;

come da comunicazione sull'home page dipartimentale del Portale di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/informazione-di-servizio.page?contentId=IDS983338>), con nota prot. QI/2022/0170280 del 12.10.2022 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ha indetto la Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., in forma semplificata ed in modalità asincrona, per l'acquisizione delle determinazioni, in merito alla proposta progettuale in oggetto;

in data 4.11.2022, si è svolta presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, l'illustrazione dello Studio di Fattibilità da parte della A.S. Roma a tutte gli Enti/Amministrazioni chiamati a partecipare alla Conferenza di Servizi Preliminare;

con nota prot. QI n. 179264 del 26.10.2022, l'Assessorato all'Urbanistica ha richiesto al Dipartimento per la Programmazione e il Coordinamento della Politica Economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei Ministri, specifico parere su aspetti di competenza in merito allo studio di fattibilità per la realizzazione e gestione in *project financing* del nuovo stadio in Roma - località Pietralata - presentato dalla A.S. ROMA S.p.A., trasmettendo la documentazione in proprio possesso;

con nota prot. DIPE 6481 -P- 18.11.2022 acquisita dal Dipartimento PAU con prot. QI 196796 del 18.11.2022, il sopra indicato Dipartimento per la Programmazione e il Coordinamento della Politica Economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei Ministri, in esito a quanto sopra richiesto, ha inviato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica l'allegato parere di competenza, precisando che quanto espresso nello stesso è da considerarsi non vincolante per l'Amministrazione richiedente;

in riferimento alla proposta progettuale oggetto della Conferenza di Servizi Preliminare, con note prot. QI/182148/2022, 182216/2022, 185559/2022, 186505/2022, il competente Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, ha trasmesso al soggetto proponente le sottoindicate richieste di chiarimenti e integrazioni documentali:

A. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale - prot. QI/2022/182148 del 27.10.2022;

B. Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti di Roma Capitale - QG/39619 del 27.10.2022 acquisito dal Dipartimento PAU con prot. QI/2022/182192 del 27.10.2022;

C. Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive - Sportello Unico Attività Produttive - S.U.A.P. di ROMA CAPITALE - prot. QH/2022/66462 del 18.10.2022, acquisito dal protocollo di Roma Capitale - Dip. PAU con prot. QI/2022/175508 del 20.10.2022;

D. Ministero dell'Interno - Dip. Vigili dei Fuoco - prot. QI/2022/184904 del 2.11.2022;

E. Sovrintendenza Capitolina Direzione Interventi su Edilizia Monumentale prot. RI 35069-37036/2022 - acquisito dal Dipartimento PAU con prot. QI/2022/186181 - QI/2022/195918;

la Società proponente A.S. Roma, a seguito delle sopra indicate richieste di integrazioni da parte degli Enti/Amministrazioni chiamati a partecipare alla Conferenza di Servizi preliminare, con nota prot. QI 202718 del 28.11.2022, ha fornito al competente Dipartimento PAU, specifico riscontro, salvo che per le richieste di integrazioni avanzate dal Dip. Mobilità Sostenibile e Trasporti di Roma Capitale, la cui relativa documentazione integrativa è stata acquisita dal Dipartimento PAU con successiva nota prot. QI 214074 del 16.12.2022;

come specificatamente convenuto nella riunione del 4.11.2022 di presentazione dello Studio di Fattibilità, le richieste di documentazione integrativa, le integrazioni pervenute, il parere del DIPE ed ogni altra documentazione posta all'esame della Conferenza di Servizi, sono state rese consultabili agli Enti invitati alla Conferenza, attraverso specifico link

comunicato con nota prot. QI 207790 del 5.12.2022, con la quale è stato, tra l'altro, ricordato il termine ultimo per l'espressione dei pareri di competenza, corrispondente al 10.01.2023;

al fine di garantire la più ampia trasparenza dell'azione amministrativa, la documentazione posta all'esame della Conferenza di Servizi, ed ogni altra documentazione connessa all'intervento in oggetto, è stata, altresì, resa disponibile in pubblica visione sul sito di Roma Capitale al seguente link:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/prg/aggiornamenti/stadio-roma-pietralata.html>;

PREMESSO ALTRESÌ CHE,

nelle more della conclusione della Conferenza di Servizi di cui sopra, è entrato in vigore il D. Lgs. 38/2021, il quale, a far data dall'1 gennaio 2023, ha abrogato, inter alia, l'articolo 1, comma 304 della Legge 147/2013, nonché le previsioni rilevanti di cui all'articolo 62 del Decreto Legge 50/2017, convertito con modificazioni dalla Legge 96/2017;

la nuova disciplina per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi introdotta con il sopra indicato D.Lgs. 38/2021, mantiene sostanzialmente immutate le fasi del procedimento ed in particolare la disciplina relativa alla prima fase riguardante l'istruttoria della proposta in sede di Conferenza di Servizi Preliminare e successiva dichiarazione di pubblico interesse della stessa;

la nuova disciplina non prevede specifiche disposizioni transitorie per i procedimenti avviati nella vigenza della legge 147/2013, il D.lgs. n. 38 del 28.02.2021 (c.d. "Nuova Legge Stadi") delinea, infatti, un percorso autorizzativo per la costruzione dei nuovi impianti sportivi in gran parte analogo a quello previsto dalla precedente Legge Stadi del 2013;

in particolare, a livello sostanziale, la vigente disciplina relativa alla Fase istruttoria della proposta in sede di Conferenza di Servizi Preliminare, aggiorna la denominazione dei documenti oggetto di presentazione da parte del proponente, coerentemente con le modifiche ai livelli di progettazione introdotte dal Codice dei Contratti - D.lgs. 50/2016, come già inizialmente riviste dall'art. 62 della L. 96/2017 e oggi mutate, con l'individuazione di un livello di progettazione minore;

nell'ambito dell'attività istruttoria espletata dal Gruppo di Lavoro Dipartimentale, sono stati approfonditi alcuni aspetti procedurali, così come riportati nel Verbale conclusivo della Conferenza di Servizi in oggetto, e confermata, tra l'altro, la validità della procedura ad oggi espletata, in ottemperanza a quanto dettato dall'allora vigente normativa (art. 1 co. 304 della legge 147/2013, come modificato dell'art. 62 del D.L. 50/2017, convertito con modificazioni dalla legge di conversione 96/2017), in gran parte analoga a quella prevista dalla Nuova Legge Stadi (che verrà applicata per le successive fasi della procedura autorizzativa dell'intervento in oggetto), in ottemperanza al principio di non aggravamento dell'azione amministrativa, e della finalità di semplificazione delle procedure amministrative volte a favorire l'ammodernamento e la costruzione degli impianti sportivi;

## CONSIDERATO CHE

la Conferenza di Servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14 comma 3 della Legge 241/1990 e ss. mm.ii, è: *"[...] finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati. [...]. Le amministrazioni coinvolte esprimono le proprie determinazioni sulla base della documentazione prodotta dall'interessato. [...] Nelle procedure di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, la conferenza di servizi si esprime sul progetto di fattibilità tecnica ed economica, al fine di indicare le condizioni per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente"*;

le determinazioni delle Amministrazioni coinvolte nella la Conferenza di Servizi preliminare sono espresse, sulla base della documentazione prodotta dalla società proponente, nei pareri allegati al Verbale conclusivo della stessa, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante;

ai sensi del vigente art. 4 comma 4 del D.lgs 38/2021, l'allegato Verbale Conclusivo della Conferenza di Servizi preliminare per la realizzazione e gestione di un nuovo Stadio di Calcio nella zona urbana di Pietralata, verrà pubblicato a norma di legge nel sito internet istituzionale di Roma Capitale corredato di tutti i pareri pervenuti entro il termine di chiusura della Conferenza (ore 24:00 del 10.01.2023), nonché dei pareri pervenuti successivamente;

detto Verbale verrà altresì pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL);

alla luce di quanto espresso dalle Amministrazioni/Enti partecipanti alla Conferenza di Servizi è possibile procedere alla formalizzazione delle considerazioni conclusive della Conferenza di Servizi preliminare, indetta con nota prot. QI/2022/0170280 del 12.10.2022, per l'acquisizione delle determinazioni, in merito alla proposta pervenuta agli atti del

Dipartimento Programmazione e Attuazione, prot. QI 162711-162731 del 3.10.2022, da parte dell'A.S. Roma S.p.A.;

in particolare con la presente determinazione è possibile formalizzare che dalla disamina dei pareri si registra un sostanziale assenso sullo Studio di Fattibilità in esame, ove, nelle eventuali successive fasi di sviluppo progettuale, ne sia positivamente dimostrata la fattibilità e sostenibilità con riferimento alle prescrizioni ed alle condizioni emerse nella Conferenza di Servizi preliminare che in sintesi vengono di seguito evidenziate per macro-argomenti;

visto l'art.1, co. 304 della Legge 147/2013;  
visto l'art. 62 del DL 50/2017, convertito con modificazioni dalla legge 96/2017;  
visto il D. Lgs. 38/2021 entrato in vigore a far data dal 1° gennaio 2023;  
visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;  
vista la L. n. 241/1990;  
visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale;  
visto il Regolamento dell'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

## DETERMINA

per le motivazioni indicate in premessa,

- di prendere atto delle determinazioni delle Amministrazioni coinvolte nella la Conferenza di Servizi preliminare relativa alla proposta presentata dell'A.S. Roma S.p.A. in data 3.10.2022. (prot. Dipartimento PAU QI 162711/162731 - 2022), per la realizzazione e gestione di un nuovo Stadio di Calcio nella zona urbana di Pietralata - ai sensi, dell'allora vigente, art. 1 co. 304 della legge 147/2013, come modificato dell'art. 62 del DL 50/2017, convertito con modificazioni dalla legge di conversione 96/2017- ed oggi disciplinata D.lgs. n. 38 del 28.02.2021 (c.d. "Nuova Legge Stadi"), espresse, nei pareri allegati al Verbale conclusivo della stessa, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante;

- di dare atto che ai sensi del vigente art. 4 comma 4 del D.lgs 38/2021, l'allegato Verbale Conclusivo della Conferenza di Servizi preliminare per la realizzazione e gestione di un nuovo Stadio di Calcio nella zona urbana di Pietralata, verrà pubblicato a norma di legge nel sito internet istituzionale di Roma Capitale corredato di tutti i pareri pervenuti entro il termine di chiusura della Conferenza (ore 24:00 del 10.01.2023), nonché dei pareri pervenuti successivamente;

- di dare atto che il Verbale di cui sopra verrà altresì pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL);

- di formalizzare, ai sensi dell'art. 14bis, comma 5 della legge 241/1990 e ss.mm.i., la conclusione della Conferenza dei Servizi preliminare indetta con nota DPAU prot. QI/2022/0170280 del 12.10.2022 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: "con esito positivo *subordinatamente al verificarsi di tutte le prescrizioni/condizioni - necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto*";

- di dare atto ove formalizzata la dichiarazione di pubblico interesse da parte del competente organo dell'Amministrazione Capitolina, che sarà cura del Soggetto Proponente in fase di predisposizione dei successivi livelli progettuali, sui quali dovranno essere ottenuti i necessari pareri o nulla osta, attenersi alle condizioni/prescrizioni formulate dalle amministrazioni/Enti partecipanti alla conferenza;

- di disporre che copia della presente Determinazione, venga trasmessa in forma telematica a tutti i soggetti convocati alla Conferenza di Servizi e che ne venga data pubblicità mediante pubblicazione nel sito internet istituzionale di Roma Capitale.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio entro 60 giorni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 giorni, dalla pubblicazione del presente atto.

Si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art.6 bis della L. n. 241/1990 e degli artt. 6 comma 2 e 7 del DPR 62/2013.

IL DIRETTORE





## Elenco allegati

DESCRIZIONE
25_QI20230005541-QG20230001014-Dipa mobilita.pdf
CHECK LIST.PDF
27_QI20230005490-NUOVO STADIO ROMA PIETRALATA_RISCONTRO SUAP CDS PREL.pdf
09_QI20220219214-MIC-archeologico_.PDF
25_all1_QI20230005541-ATAC.PDF
B_QI20220182192-QG20220039619-6AB1F.pdf
17_QI20230003831-RFI.PDF
E2_QI20220195918-RI20220037036.pdf
12_a_QI20230000519-2022_01863_CMRC_pianificazione.PDF
01_QI20220175300-ISPRA.PDF
23_QI20230004646-dip Sport.pdf
QI20230004664-Municipio.pdf
20_QI20230004640-patrimonio.pdf
02_QI20220175508-SUAP.pdf
22_QI20230004135-QL20230001643-DIP AMBIENTE.pdf
15bis_QI20230004479-Polizia locale.pdf
25_all2 _ QI20230005541-1553_agenzia mobilita.PDF



DESCRIZIONE
14_QI20230002618-QI20230002618-CONI.pdf
A_QI20220182148-Stadio As Roma-richieste integrazioni-signed_firm.pdf
16.pdf
07_QI20220190023-2841_Regione TPL.PDF
QI20220196796-DIPE _PARERE ROMA CAPITALE_STADIO AS ROMA_DEFINITIVO__SIGNED.PDF
24_QI20230004972-1499_REGione-attivit�a produttive.PDF
10.ARETI SPA.PDF
18_QI20230003965-ACEA.PDF
02_QI20220183237-ASL Roma2.PDF
15_QI20230003091-VE20230000984-Polizia Locale.pdf
08_QI20220193397-Regione_VIA.PDF
03_QI20220183402-2340_Regione_geologico.PDF
02a_QI20230005490-SUAP _signed_firmato.pdf
21_Determinazioni_PAU.pdf
Verbale conclusivo CdS.pdf
06_QI20220186211-Protezione civile.pdf
26_QI20230005510-QN20230002626-SIMU.pdf
13_QI20230000522-acqua-rifiuti_SIGNED.PDF





DESCRIZIONE
19_QI20230003920-5253_REGione.PDF
05_QI20220185463_ENAC-.PDF
04_QI20220184394-625_Regione_bacini idrografici.PDF
12_all1_QI20230000519-ALL_1_CMRC_idrogeolo- agroforestale_0188561 _14530 .PDF
C_QI20220175508-STUDIO FATTIBILITA STADIO AS ROMA_RISCONTRO AL PA.pdf
12_all2_QI20230000519-ALL_2_CMRC_rischi idraulici_0198913.PDF
05bis_QI20230002012-ENAC_CHIARIMENTO.PDF
D_QI20220184904-COM_RM.REGIST.PDF
E1_QI20220186181-RI20220035069-93880.pdf
11_QI20220220694-AUTORIA DI BACINO_SIGNED.PDF